

**Stadt Mannheim**

**Bebauungsplan Nr. 71.54  
Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Süd  
in Mannheim – Käfertal**

---

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**23. Oktober 2020**

## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>Ziel des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>10</b>

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim wurden die Spinelli Barracks in den Jahren 2012 und 2013 freigezogen und an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Dadurch steht der Bereich der ehemaligen Spinelli Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Die Konversionsfläche Spinelli hat eine Größe von rund 80 Hektar und soll zum überwiegenden Teil entsiegelt und als Grünzug ausgebaut werden. Durch Rückbau und Entsiegelung innerhalb der ehemaligen Spinelli Barracks bietet sich eine einmalige Chance Grünzüge und Frischluftkorridore in der Stadt zu installieren. Mit Blick auf sich verändernde Wetter- und Witterungsprozesse hat Mannheim dadurch die außergewöhnliche Chance, die dringend erforderliche klimaökologische Anpassung der Stadt systematisch anzugehen. Motor dieser Maßnahmen ist die für 2023 auf dieser Fläche geplante Bundesgartenschau.

Im Randbereich dieser Konversionsfläche ist unter Hinzuziehung angrenzender Freibereiche eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Hierzu wurde Ende 2018 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim für Spinelli ein Städtebaulicher Rahmenplan beschlossen.

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich Ziel der Bauleitplanung.

Diesen Grundsätzen wird durch die Arrondierung der gewachsenen Siedlungsbereiche und der Wiedernutzbarmachung des ehemals militärisch genutzten Spinelli-Areals entsprochen. Das Quartier ist sehr gut an die Kernstadt Mannheims angeschlossen. Freie Landschaftsflächen werden im Geltungsbereich nicht in Anspruch genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

In einem ersten Teilschritt soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit einer Gesamtgröße von ca. 11,8 ha Baurecht für die nördliche Fläche geschaffen werden. Hiervon fallen ca. 6,0 ha in den Bereich der ehemaligen Spinelli Barracks.

Ziel ist es, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung der Stadt zu schaffen und die sich daraus ergebende Erfordernisse an sozialer und öffentlicher Infrastruktur (Kita, Schule, Nahversorgung etc.) abzudecken.

## 2. Verfahrensablauf

Informelle Planungsinformation der Öffentlichkeit	
Öffentliche Bekanntmachung	20.04.2017
Planauslegung	24.04.2017 - 26.05.2017
Informelle Planungsinformation der Behörden	20.04.2017
Aufstellungsbeschluss	20.10.2015
Auslegungsbeschluss	19.03.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.04.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	26.03.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	06.04.2020 - 22.05.2020
Beteiligung der Behörden	06.04.2020 - 13.05.2020
Satzungsbeschluss	06.10.2020
Inkrafttreten	19.11.2020

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

### Umweltprüfung

Die Konversionsfläche Spinelli hat eine Größe von rund 80 Hektar und soll zum überwiegenden Teil entsiegelt und als Grünzug ausgebaut werden. Durch Rückbau und Entsiegelung innerhalb der ehemaligen Spinelli Barracks bietet sich eine einmalige Chance Grünzüge und Frischluftkorridore in der Stadt zu installieren.

Im Randbereich dieser Konversionsfläche ist unter Hinzuziehung angrenzender Freibereiche eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem ersten Teilschritt Baurecht für die nördlich angrenzende Fläche mit einer Größe von 11 ha geschaffen werden. Ziel ist es, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung der Stadt zu schaffen und die sich daraus ergebende Erfordernisse an sozialer und öffentlicher Infrastruktur abzudecken.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna sowie Landschaft. Das Bodenpotenzial wird vor allem durch die Versiegelungen dauerhaft beeinträchtigt. Das Schutzgut Flora und Fauna wird durch den Verlust von Biotopstrukturen beeinträchtigt.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie und Kultur- und Sachgüter sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Im Hinblick auf die wesentliche Lärmpegelsteigerung für die ermittelte Wohnbebauung wird ein Maßnahmenkonzept erstellt.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung und verschiedene Begrünungsmaßnahmen enthalten. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen, Flachdächer werden mind. 50% extensiv begrünt und Fassadenbegrünungen sind vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Solarnutzung ermöglicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus für die Gesamtfläche der Spinelli Barracks wurden im Zeitraum von 2014 bis 2019 floristische und faunistische Erfassungen durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden als besonders geschütztes Biotop Sandrasenflächen festgestellt. Der notwendige funktionale Ausgleich wird auf dem Bereich der Spinelli Barracks nachgewiesen.

Durch ein Artenschutzgutachten wurden für die durch die Planung betroffenen europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten) die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt. Diese werden für den Teilbereich nördlich Spinelli durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert, für die Teilbereiche Spinelli-West und Spinelli-Ost durch vertragliche Regelungen.

Der Kompensationsbedarf für die B-Pläne 71.54 und 71.57 wird mit 673.970 Ökopunkten überwiegend in dem zugeordneten Bereich der Parkschale (Parkschale Nord/Ost) erreicht. Dies ergibt sich aus den umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen.

Das darüber hinaus bestehende Gesamtdefizit von 323.245 Ökopunkten wird durch Maßnahmen im Tanklager Blumenau ausgeglichen. Dies wird entsprechend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Von dem oben genannten Defizit fallen 149.475 Ökopunkte auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegungen zusammen mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB. Darüber hinaus gab es die Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB und parallel dazu die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 71.54 „Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Süd“ ist ein Teilbereich des zum Aufstellungsbeschluss vom 20.10.2015 unter dem Namen Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“ begonnenen Planverfahrens. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.48 „Spinelli Barracks und Grünzug Nordost“ durchgeführt und fand vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 statt.

Aufgrund der Größe des Gebiets und der unterschiedlichen inhaltlichen und zeitlichen Entwicklung des Gesamtareals wurde das Aufstellungsverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung getrennt und in Teilbebauungsplänen fortgeführt. Der Umgriff des Bebauungsplan Nr. 71.54 „Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Süd“ umfasst Teile der ehemaligen Spinelli Barracks sowie Freiflächen die unmittelbar an bestehende Stadtteile angrenzen.

Nach der Offenlage wurde Baufeld 3 aus dem Verfahren herausgelöst und in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren (71.57) weitergeführt.

##### 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen 37 Stellungnahmen ein. Die Inhalte beziehen sich jedoch nicht nur auf den Teil-Bebauungsplan Nr. 71.54 „Spinelli / Anna-Sammet-Straße Süd“, sondern überwiegend auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

Es sind Stellungnahmen von Bürgern zu folgenden wesentlichen Themen eingegangen:

#### **Widerspruch FNP**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Widerspruch zur Raumordnung steht und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

*Wertung und Abwägung:*

Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen und setzt die im Regionalplan vorgegebenen Ziele in verbindliche Bauleitplanung um. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für den vorliegenden Geltungsbe- reich genehmigt und mit Bekanntmachung am 07.07.2020 wirksam.

### **Klima / Belüftung / Freihalteschneise**

Es wird angeregt, dass das Plangebiet zugunsten besserer klimatischer Verhältnisse, ins- besondere der Belüftungssituation der bestehenden Gebiete, weniger dicht bebaut wer- den soll.

*Wertung und Abwägung:*

*Im Rahmen der Planungen für den Grünzug Nordost und der baulichen Arrondierung Kä- fertal Süd wurden die klimaökologischen Aspekte bei der Entwicklung des Planungsgebie- tes seit 2013 stets berücksichtigt. Basierend auf der Stadtklimaanalyse von 2010 wurden mehrere vertiefende gutachterliche Klima-Expertisen erarbeitet, welche die Planungen in verschiedenen Entwicklungsstufen hinsichtlich ihrer klimaökologischen Verträglichkeit un- tersuchten. Die Planungen wurden vom Wettbewerbsentwurf bis hin zum Rahmenplan in Bereichen geändert und an die klimaökologischen Aspekte angepasst. Trotz der bauli- chen Arrondierungen bleibt in der Bestandsbebauung die vorhandene thermische Aufent- haltsqualität weitgehend gesichert bzw. überschreitet nicht das ortstypische Temperaturni- veau.*

### **Ausgleich**

Es werden grundsätzliche Bedenken gegenüber dem externen Ausgleich erhoben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Negativ-Auswirkungen aufs Klima wer- den in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung heruntergerechnet.

*Wertung und Abwägung:*

*Es verbleibt ein Ökopunktedefizit nach LUBW-Schlüssel von ca. 150.000 Punkte. Als ex- terne Ausgleichsmaßnahme werden im Bereich des Tanklagers Blumenau Aufwertungs- maßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag gere- gelt und fachlich von der Unteren Naturschutzbehörde begleitet.*

*Das Thema Klima wiederum ist ein eigenständiges Schutzgut das – unabhängig von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - explizit im Umweltbericht behandelt wird. Für das Plan- gebiet wurde ein Klimagutachten nach gültiger Rechtsgrundlage erstellt, welches die Aus- wirkungen durch den Eingriff bewertet. Entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Klimas werden festgesetzt.*

### **Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass Überschreitungen der Prüfwerte für LHKW auf Ge- samtspinelli in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt werden, die eine flächige nachteilige Beeinflussung des Grundwassers nach sich zieht.

*Wertung und Abwägung:*

*Für das Plangebiet “Anna-Sammet-Straße Süd“ zeichnet sich lediglich die Notwendigkeit ab, im Bereich des Quartiersplatz eine neue Grundwassermessstelle einzurichten um lang- fristige Messungen durchführen zu können.*

### **Stellplatzschlüssel**

Es wird befürchtet, dass durch die geringe Stellplatzquote innerhalb des geplanten Quartiers eine Zunahme des Parkdrucks zulasten der bestehenden Quartiere erfolgt.

*Wertung und Abwägung:*

*Es lässt sich nicht ausschließen, dass Autos aus dem Gebiet des Neuzuzugs in den Bestandsquartieren parken. Ziel ist es durch neue und erweiterte Mobilitätsangebote das Umsteigen von dem eigenen PKW auf innovative und moderne Fortbewegungsmittel zu erleichtern, so dass der eigene PKW nicht mehr im Fokus der persönlichen Mobilität steht.*

**Bebauungsstruktur und Dichte**Dichte:

Neben der gewünschten geringeren Dichte wird angeregt, dass keine 4- bis 5-geschossige Bebauung im Anschluss an den kleinteiligen Bestand hergestellt werden soll.

*Wertung und Abwägung:*

*Eine geringere Geschossigkeit ist vor dem Hintergrund der Planungsziele sowie des gesamtstädtischen Entwicklungsziel nicht umsetzbar. Zu diesen Zielen zählen insbesondere die steigende Wohnungsnachfrage, die Förderung von bezahlbarem Wohnraum und die gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer Werte wie dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.*

Stadtkante

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung am Grünzug weder klimaökologischen Gesichtspunkten, noch des Gebots der Anpassung, geschuldet ist

*Wertung und Abwägung:*

*Mit der Ausrichtung und Höhenstaffelung der Gebäude entlang der Promenade definiert sich eine klar ablesbare Stadtkante, eine Schnittstelle zwischen Bebauung und Freiraum. So entsteht auch eine identitätsstiftende Stadtsilhouette, in der einzelne Hochpunkte besondere Übergangssituationen zwischen Park und Quartier hervorheben und Orientierung bieten. Zudem besteht damit die Möglichkeit mehr Menschen das Wohnen an einer attraktiven Stadtrandsituation zu ermöglichen. Fachgutachterlich wurde nachgewiesen, dass klimaökologische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.*

Stadtbahntrasse:

Es wird angeregt, dass die Vorhaltetrasse und Endschleife für die Stadtbahnlinie südlich der Elisabeth-Blausteinstraße nicht bebaut werden.

*Wertung und Abwägung:*

*Eine komplette Bebauung der Vorhaltetrasse ist nicht vorgesehen. Die aus Nordosten kommende auf die Spinelli Barracks zulaufende Grünachse stellt eine wichtige Grün- und Freiraumbeziehung dar und bleibt in ihrem Bestand komplett erhalten. Die Fläche der bislang vorgesehen Endschleife liegt im Bereich eines anderen Teilbebauungsplanes.*

**Verkehrsbelastung und Immissionen**Verschlechterung der Verkehrssituation:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkehrssituation in Käfertal deutlich verschlechtern wird.

*Wertung und Abwägung:*

*Es wird zu neuen Verkehren und damit auch einer entsprechenden Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebietes kommen. Im Rahmen der gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben sind kompensatorische Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.*

Sport- und Verkehrslärm

Es wird auf den mit den Sportanlagen des Turnvereins 1880 Käfertal e.V. verbundenen Sportlärm sowie den Verkehrslärm verwiesen. Es besteht die Befürchtung, dass aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung der bestehende Sportstättenbetrieb eingeschränkt werden könnte.

*Wertung und Abwägung:*

*Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung bei Vollausslastung der Sportanlagen tagsüber in weitgehend allen Zeitbereichen an Werktagen und Sonntagen insbesondere außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten für beide Untersuchungsvarianten eingehalten werden. Darunter fällt der Trainingsbetrieb bis 22 Uhr an Werktagen und Spieltagen an Wochenenden außerhalb der Ruhezeiten.*

*Darüber hinaus kommt es innerhalb des Plangebiets zu Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm, welche die Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten. Daher wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.*

#### Stadtbahn

Es wird bemängelt, dass die Immission (Lärm, Erschütterung) der zukünftigen Stadtbahn-anbindung nicht berücksichtigt wird.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Planungen für den Stadtbahnanschluss sind noch nicht konkret und können daher im Bebauungsplanverfahren noch nicht im Detail berücksichtigt werden. Mögliche Erschütterungsimmissionen durch die Stadtbahn sind in den späteren Verfahren im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zur Stadtbahn zu berücksichtigen.*

## **4.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

#### Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gefahrenverdachtserforschung sinnvoll wäre.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg (KMBD) hat ergeben, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich ist. Es wird von Bombenblindgänger ausgegangen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.*

#### Barrierefreiheit

Es wurde gefordert, dass eine spätere ungehinderte Mobilität für behinderte, sehbehinderte und ältere Menschen innerhalb des Plangebiets, als auch eine barrierefreie Vernetzung mit der Umgebung gegeben sein muss.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf stehen dieser Forderung nicht entgegen.*

#### Bestehende Kabeltrassen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich TK-, 1 kV - und 20 kV – Kabel. Die Bestandskabel liegen im Bereich späterer Verkehrsflächen.

*Wertung und Abwägung:*

*Bestehende Kabeltrassen haben Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Verlegung von zukünftigen Kabeltrassen grundsätzlich nicht entgegen.*

#### Stadtbahn

Es wird angeregt, dass die abgestimmte Vorhaltetrasse der Stadtbahn explizit darzustellen ist.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Vorhaltetrasse der Stadtbahn wurde als Hinweis im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.*

#### Autoarmes Wohnen

Es wird darauf hingewiesen, dass es einer sehr guten ÖPNV-Verbindung bedarf um das Konzept zum autoarmen Wohnen erfolgreich umzusetzen.

*Wertung und Abwägung:*

*Zukünftig ist eine Straßenanbindung vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser Anbindung nicht entgegen.*

#### Energiestandard

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gesamtenergiebilanz und Lösungsvorschläge zur Reduzierung des Energiebedarfs bisher fehlen.

*Wertung und Abwägung:*

*Im Rahmen der Konzeptvergaben werden höhere Energiestandards gefordert (KfW 55). Die Errichtung von energiesparenden Gebäuden und sowie Nutzung erneuerbarer Energien wird im Rahmen von privatrechtlichen Verträgen wie Kaufverträgen geregelt.*

#### CO<sub>2</sub>- Emissionen

Es wird bemängelt, dass die Kriterien „Luft/Klima“ nur in Bezug auf das lokale Klima dargestellt wurden, jedoch die Minderung der CO<sub>2</sub>- Emissionen nicht.

*Wertung und Abwägung:*

*Durch die Bebauung des Plangebiets wird die CO<sub>2</sub> Bilanz erhöht. Maßnahmen zur Minderung der CO<sub>2</sub> Emissionen werden im Bebauungsplan getroffen*

#### Photovoltaikanlagen

Es wird bemängelt, dass Photovoltaikanlagen an Fassaden ausgeschlossen sind.

*Wertung und Abwägung:*

*Größere Photovoltaikanlagen, die integrativer Bestandteil der Fassaden sind und sich in das Gesamtbild der Fassade einfügen, sind zulässig.*

#### Eingriff- und Ausgleich

Es wurden diverse (redaktionelle) Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgegeben.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Hinweise wurden beachtet und teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt.*

#### Anlage von Kies-/Steingärten

Es wird angeregt, dass die Anlage von Kies-/Steingärten und das Ausbringen von Folie auf den Flächen der Vorgartenbereiche als nicht zulässig festgesetzt werden sollte.

*Wertung und Abwägung:*

*Die Anlage von Kies-/Steingärten wurde bereits als unzulässig festgesetzt.*

#### Artenschutz - Nistkästen

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter auf dem Gelände vorgegeben werden sollen.

*Wertung und Abwägung:*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Artenschutzgutachten erstellt. Artenschutzmaßnahmen für Gebäudebrüter und für Fledermäuse sind nicht notwendig.*

#### Ökologische Baubegleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ökologische Baubegleitung für die Durchführung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig ist.

*Wertung und Abwägung:*

*Es wird auf den Städtebaulichen Vertrag verwiesen, in dem die ökologische Baubegleitung als notwendige Maßnahme festgehalten ist.*

#### Verhältnis zwischen Verkehrs- und Grünflächen

Es wird angeregt, die Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen zu reduzieren.

*Wertung und Abwägung:*

*Im Gegensatz zu anderen Baugebietsentwicklungen, in denen innerhalb größere öffentliche Grünflächen mitgeplant werden, befindet sich zukünftig in unmittelbarer Nähe des Spinelli-Quartiers ein ca. 60 ha großer Park mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Zudem ist das rechnerische Verhältnis Grünfläche/ Verkehrsfläche auch dadurch geprägt, dass umgebende Straßen teilweise ohne angrenzende Bebauung im Planbereich liegen und sich durch die Promenade zur Landschaft hin ebenfalls eine einseitig bebaute Verkehrsfläche ergibt.*

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nur innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft werden.

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim wurden die Spinelli Barracks in den Jahren 2012 und 2013 freigezogen und an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Dadurch steht der Bereich der ehemaligen Spinelli Barracks für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Im Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist der überwiegende Teil des Plangebietes, die Spinelli Barracks, als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dargestellt. Nach Plansatz 1.6.2.2 ist der örtliche Siedlungsflächenbedarf (Gewerbe und Wohnen) vorrangig durch militärische Konversionsflächen gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zu decken.

Die Konversionsfläche Spinelli hat eine Größe von rund 80 Hektar und soll zum überwiegenden Teil entsiegelt und als Grünzug ausgebaut werden. Durch Rückbau und Entsiegelung innerhalb der ehemaligen Spinelli Barracks bietet sich eine einmalige Chance Grünzüge und Frischluftkorridore in der Stadt zu installieren. Mit Blick auf sich verändernde Wetter- und Witterungsprozesse hat Mannheim dadurch die außergewöhnliche Chance, die

dringend erforderliche klimaökologische Anpassung der Stadt systematisch anzugehen. Motor dieser Maßnahmen ist die für 2023 auf dieser Fläche geplante Bundesgartenschau.

Im Randbereich dieser Konversionsfläche ist unter Hinzuziehung angrenzender Freibereiche eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Hierzu wurde Ende 2018 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim für Spinelli ein Städtebaulicher Rahmenplan beschlossen.

Angestoßen wurde die Rahmenplanung durch den im Jahr 2011 gestarteten Weißbuchprozess. Gemeinsam mit den Bürgern der Stadt wurden nachhaltige Ideen für die Zukunft Mannheims erarbeitet. In insgesamt vier Weißbüchern und 54 Eckpunkten sind die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses dokumentiert. Sie enthalten die übergeordneten Leitideen für die konzeptionelle Ausrichtung bei der zukünftigen Entwicklung der Konversionsflächen. Diese Ideen finden sich auch im internationalen Wettbewerb wieder, der 2014 für die Entwicklung des Spinelli-Geländes ausgelobt wurde. Nach der Wettbewerbsentscheidung haben die beiden prämierten Büros ihre Konzepte konkretisiert. 2016 ist auf dieser Grundlage ein Leitbild für den Städtebau konzipiert worden, in dem die wesentlichen planerisch-strategischen Prämissen für den nun vorliegenden Rahmenplan für Spinelli bereits vordefiniert wurden.

Das Motto „Stadt weiterbauen“ aus dem Wettbewerb 2014 wurde mithilfe des Leitbilds um das Ziel „Quartier statt Siedlung“ programmatisch ergänzt. Unter dieser Prämisse wurden zur inhaltlichen Vorbereitung des Rahmenplans Werkstätten mit Experten sowie Bürgerveranstaltungen vorbereitet, durchgeführt und ausgewertet.

Im Zuge der Rahmenplanung wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung verschiedener technischer, klimatischer, ökologischer und verkehrlicher Rahmenbedingungen überarbeitet wurde. Die vorliegende Planungsalternative berücksichtigt die genannten städtebaulichen Rahmensetzungen und stellt die bestmögliche Alternative am Ende eines langen und intensiven Planungsprozesses dar.